

יסודות הכלכלה חלק ב' – כלכלה עירונית

מבוא



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מהי כלכלה עירונית

כלכלה עירונית - ענף בכלכלה שעוסק בבעיות מיקום של פרטים ופירמות.

מדע חברתי - כלכלי המהווה גם תת-תחום של תכנון ערים.

התחום החוקר את ההתפתחות הכלכלית של ערים.

הכלכלה העירונית מתמקדת במציאת קשרים שיטתיים בין

התפתחות המרחב העירוני לבין גורמים הפועלים בתחומו,

כגון חברות מסחריות ואמצעי תחבורה.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

תחומים המחקר בכלכלה עירונית

1. כוחות השוק הפועלים בפיתוח ערים - מדוע יש ערים גדולות וערים קטנים.
2. שימושי הקרקע בתוך העיר - מהם הכוחות הפועלים מאחורי השינוי מערים ריכוזיות לערים מבוזרות.
3. תחבורה עירונית - בעיית הגודש ותפקיד התחבורה הציבורית במערכת התחבורה העירונית.
4. מדיניות כלכלית - נטייה של צרכנים להתגרר במיקום מסויים
5. פשע ותקנת הציבור - הקשר בין פשע לבעיות עירוניות אחרות כמו, עוני והישגים נמוכים בחינוך.
6. שיכון ומדיניות ציבורית - מדוע דיור שונה מוצרים מאחרים (אינו נייד) וכיצד פועלת מדיניות דיור.
7. הוצאות השלטון המקומי - השפעת המיסוי והתשלומים המקומיים.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

כוחות שוק בפיתוח ערים (Market forces in the development of cities)

- האופן שבו החלטת המיקום של חברות ומשקי בית גורמת להתפתחות הערים.
- התנהגות השווקים תלויה במידה מסוימת במיקומם ולכן אם חברה מתמקמת באזור מבודד גיאוגרפית, ביצועי השוק שלה יהיו שונים מאשר פירמה הממוקמת באזור מרוכז.
- ביצועי השוק תלויים בחלקם בגיאוגרפיה המיקום הן של החברות והן של משקי הבית יוצרות ערים שונות בגודלן ובמבנה הכלכלי.
- כאשר תעשיות מתקבצות, כמו בעמק הסיליקון בקליפורניה, הן יוצרות אזורים עירוניים עם חברות דומיננטיות וכלכלות מובחנות.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



שימוש בקרקע (Land use)

- הארגון המרחבי של הפעילויות בתוך הערים.
- הכלכלן העירוני בוחן את אפשרויות המיקום בתוך העיר של חברות ומשקי בית.
- הכלכלה העירונית עוסקת בשאלות כמו:
 - מה קובע את מחיר הקרקע.
 - מדוע המחירים משתנים במרחב.
 - הם הכוחות הכלכליים שגורמים להתפשטות התעסוקה מהגרעין המרכזי של הערים כלפי חוץ.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



מדיניות כלכלית (Economic policy)

- בעיות עירוניות ומדיניות ציבורית קשורות לכלכלה.
- מדיניות כלכלית קשורה לעתים קרובות למדיניות עירונית ובעיות עירוניות, כגון עוני או פשע.
- אם הנטייה של העניים לגור קרוב אחד לשני הופכת אותם לעניים עוד יותר?

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



תחבורה וכלכלה (Transportation and economics)

- משפיעה על דפוסי שימוש בקרקע, כיוון שמשפיעה על נגישות למקומות שונים.
- שאלות לגבי יעילות פיתוחי תחבורה מוצעים כגון רכבת קלה (יתרונות מפוקפקים).

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



שיכון ומדיניות ציבורית (Housing and public policy)

- מדיניות ציבורית - ניתוח מדיניות דיור.
- דיור הוא סוג ייחודי של סחורה.
- הדיור אינו נייד - כאשר משק בית בוחר דירה, הוא בוחר מיקום.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



הוצאות ממשלתיות ומיסים (Government expenditures and taxes)

- הוצאות ומיסים של השלטון המקומי.
- ניתוח היעילות של הרשויות המקומיות במתחם העירוני.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



נושאים עיקריים בקורס

1. **שוק הדיור** - ניתוח את שוק הדיור תוך התייחסות להתערבות ממשלתית.
2. **מודל העיר המעגלית** - מודל לביטוי תחרות משוכללת בעיר.
3. **התפתחות ערים** - איך עיר מתפתחת.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

מהי עיר?

כלכלן עירוני מגדיר עיר, כאזור גיאוגרפי המכיל מספר גדול של אנשים בשטח קטן (יחסית). במילים אחרות, לאזור עירוני יש צפיפות אוכלוסין גבוהה יחסית לצפיפות הסביבה.

אזור עירוני (אורבני) - בעל צפיפות אוכלוסין גבוהה.

בארה"ב אזור אורבני מוגדר כאזור עם אוכלוסייה של לפחות 2500 נפש במקביל לפחות 5000 נפש למייל רבוע.

❖ לפי חוקי מדינת ישראל - חד הקריטריונים שנבחנו בשיקול למתן מעמד של עיר הוא מספר תושבים גבוה מ-20,000.

התפתחות עירונית

סוגי ערים

- **עיר תעשייה** - עיר שמתפתחת סביב א.ת. או נמל. הכלכלה והפיתוח העירוני סובבים סביב ייצור תעשייתי ומאופיינים בכמות גדולה של מפעלים, בתי חרושת ו.א.ת.
- **עיר מסחר** - עיר שמתפתחת סביב אזור מסחרי. בעבר היו ערי שוק, אלו שימשו כנקודת מסחר ואספקה של חומרי גלם ומוצרים לכל האזור. קיימת הבחנה בין 2 סוגים של ערי מסחר:
 - **עיר טקסטיל** - מרוכזת סביב מפעל המייצר מוצרי טקסטיל. המפעל מוכר לצרכנים את הסחורה ומהווה מונופול.
 - **עיר קני סוכר** - מרוכזת סביב מפעל לעיבוד קני סוכר. המפעל קונה מהצרכנים את הסחורה ומהווה מונופוסון.

כלכלה עירונית

3 תנאים מצטברים להתפתחות עיר

1. **עודף חקלאי** - תושבי הספר המתגוררים מחוץ לערים, חייבים לייצר מספיק מזון כדי להאכיל את עצמם ואת תושבי הערים.
2. **ייצור עירוני** - תושבי הערים חייבים לייצר משהו - סחורה או שירותים, להחלפה במזון שגדל על ידי תושבי הכפריים.
3. **הובלה** - חייבת להיות מערכת תחבורה יעילה כדי לאפשר החלפת מזון במוצרים העירוניים.

כלכלה עירונית

כלכלות עיור (Urbanization Economies)

מצב בו גודלה של העיר מוביל לעלייה בפריון. סוג של יתרון גודל חיצוני, (או כלכלת צבירה), נובע מעלייה בפריון של ענף שלם, אזור או כלכלה בשל גורמים מחוץ לפירמה. לוס אנג'לס היא דוגמה לכלכלות עיור. אין לה תעשייה דומיננטית אחת, והיא עדיין צומחת. חברות הממוקמות בלוס אנג'לס נהנות ממשאבים משותפים ומאגר העבודה גדול הנמצא בעיר כמו, כבישים, מבנים ואספקת חשמל, ללא קשר לתעשייה שלהן.

לעובדים בערים גדולות תהיה תפוקה גדולה יותר ולכן גם שכר גבוה יותר

כלכלה עירונית



כלכלות לוקליזציה (localization economies)

יתרונות הנובעים מהלוקליזציה יחד של מספר חברות באותו סוג תעשייה, כלומר יתרונות הנובעים מקרבה לחברות אחרות באותו תחום (לא בהכרח שני יצרני מיצים, אלא יצרן מיצים ויצרן בקבוקי פלסטיק).
יוצרת ריכוז של ריכוז של פירמות השייכות לאותו ענף במיקום מסוים.

ההבדל בין כלכלה לוקלית לכלכלת עיור שכלכלות עיור - מבטאת היתרונות של פירמה בקרבה לפעילות הכלכלית הכוללת בעיר בעוד כלכלת לוקליזציה - מבטאת היתרונות של פירמה בקרבה לפעילות הכלכלית באותו ענף.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



חמשת העקרונות (אקסיומות) של הכלכלה העירונית

1. שיווי משקל מרחבי.
2. השפעות חיכוניות חיובית - עשויות להוביל לאגלומרציה (אפקטים המחזקים את עצמם מובילים לתוצאות קיצוניות).
3. השפעות חיכוניות שליליות - גורמת לחוסר יעילות.
4. תשואה עולה לגודל.
5. שוק תחרותי יוצר רווח כלכלי אפס.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

1. שיווי משקל מרחבי

שיווי משקל מרחבי מתרחש כאשר לאף אחד אין תמריץ לזוז ממקומו.

דוגמא:

שני אנשים מתחרים על שני בתים, אחד לאורך החוף והשני בצידי כביש מהיר. אם לשני הבתים יהיה את אותו המחיר שני הרוכשים יעדיפו את בית החוף. שיווי משקל מרחבי יוביל למחיר גבוה יותר עבור בית החוף כדי לחסל התמריץ. לכן, מחיר בית החוף חייב להיות בגובה המפצה על סביבה טובה יותר.

כלכלה עירונית

2. השפעות חיצוניות חיובית - עשויות להוביל לאגלומרציה

אפקט המחזק את עצמו הוא שינוי במשהו שמוביל לשינויים נוספים באותו הכיוון.

דוגמא:

עיר שבה מוכרי רהיטים מפוזרים בתחילה באופן שווה ברחבי העיר. אם מוכר אחד יעבור להשתכן ליד מוכר אחר, לצרכנים יהיה קל יותר להשוות ביניהם. מכאן, שהאזור ייודע כ"אזור הרהיטים" ותנועת הצרכנים אליו תגדל. כיוון שתנועת הצרכנים גדלה, יגיעו עוד סוחרי רהיטים והתוצאה תהיה הרבה סוחרי רהיטים באזור אחד המתחרים ביניהם.

אגלומרציה - ריכוז פירמות בשטח גאוגרפי קטן, ליצירת קשרי גומלין כלכליים.

כלכלה עירונית



3. השפעות חיצוניות שליליות (negative externalities) - גורמת לחוסר יעילות

השפעות חיצוניות מתרחשת כאשר חלק מעלויות מוצר מסויים חלות על צד שלישי שאינו הקונה או המוכר. מחיר מוצר יכלול תמיד את עלויות גורמי הייצור לייצורו, כלומר את התשומות לייצור המוצר (עבודה, הון, יזמות וגורמים הפיזיים), אך לא בהכרח יכלול את העלויות הסביבתיות לייצורו.

דוגמא:

- זיהום אויר בניסיעה ברכב.
- פקקי תנועה על כל אדם נוסף בכביש.
- וכו'.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



4. תשואה עולה לגודל

מקרה בו גידול בשיעור התשומות יוביל לגידול גבוה יותר בשיעור בתפוקה.

דוגמא:

- שדה חקלאי גדול לעומת קטן

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

5. שוק תחרותי יוצר רווח כלכלי אפס

כאשר אין הגבלה על כניסת שחקנים לשוק, יכנסו מתחרים חדשים עד שהרווח הכלכלי יהיה אפס.

דוגמא:

- "הבהלה לזהב"

עיר (אורבניזציה)

עיר

תהליך המתאר מעבר אוכלוסייה מיישובים כפריים ליישובים עירוניים.
התהליך מתאר את התפתחות הערים והתרחבותן מבחינת שטח
ואוכלוסייה.



עיר (אורבניזציה)

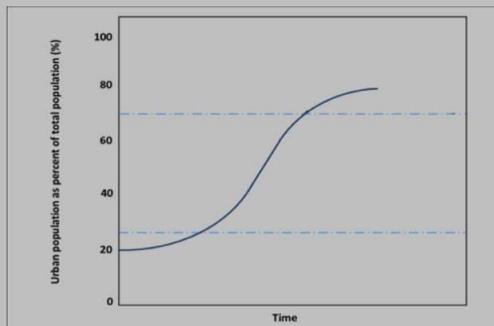
מדינות מפותחות לעומת מתפתחות

| מתפתחת | מפותחת | |
|---|---|--------------------|
| בעשורים האחרונים | בעקבות המהפכה התעשייתית | ציר זמן |
| רמת עיור נמוכה | רמת עיור גבוהה | רמה |
| קצב עיור גבוה | קצב עיור נמוך | קצב |
| הגירה מהכפר אל העיר. קיטוב הבין הכפר והעיר | היפוך עיור, האוכלוסייה האמידה עוזבת את העיר למקום כפרי יותר - לפרברים | מידע צופה פני עתיד |

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עיר (אורבניזציה)

מדינות מפותחות לעומת מתפתחות

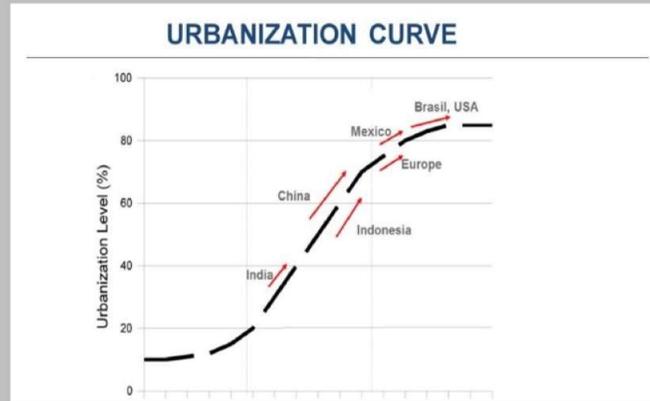


- שלב התהוות פחות מ - 25% מהאוכלוסייה מתגוררת בערים (חקלאות ושירותים)
- שלב ההמראה 25% - 70% מהאוכלוסייה מתגוררת בערים (פיתוח כלכלי, מסחר ותעשייה)
- שלב התייצבות מעל 70% מהאוכלוסייה מתגוררת בערים.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עירור (אורבניזציה)

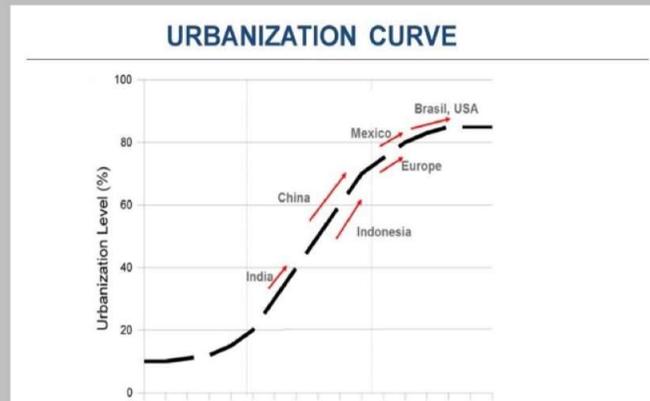
מדינות מפותחות לעומת מתפתחות



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עירור (אורבניזציה)

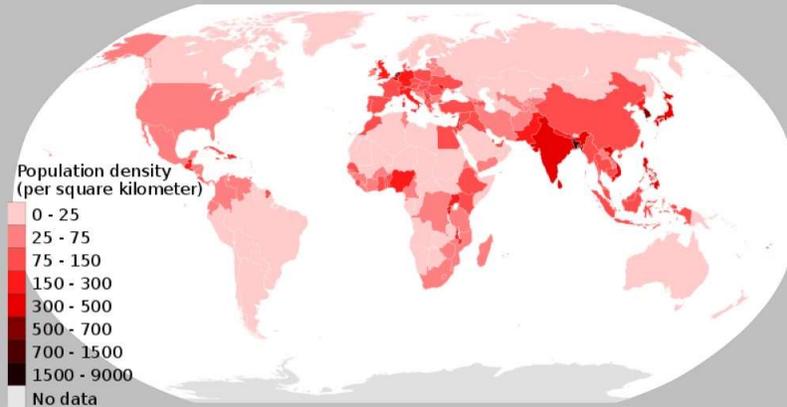
מדינות מפותחות לעומת מתפתחות



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עיר (אורבניזציה)

עיר יתר



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עיר (אורבניזציה)

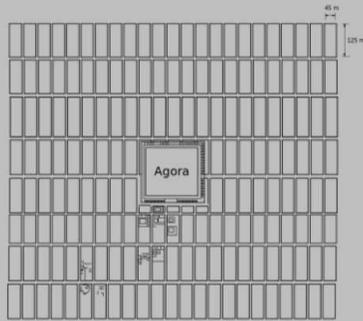
קצת היסטוריה

- 1700 - 2800 לפנה"ס – תרבות עמק האינדוס
- 300 - 400 לפנה"ס – התרבות ההלניסטית
- התקופה הרומית
- אירופה של ימי הביניים



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עיר (אורבניזציה)

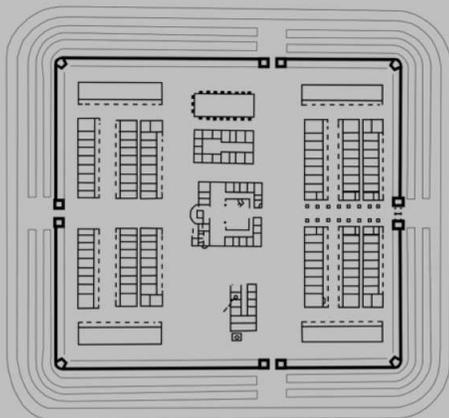


כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

קצת היסטוריה

- 1700 - 2800 לפנה"ס - תרבות עמק האינדוס
- 300 - 400 לפנה"ס - התרבות ההלניסטית
- התקופה הרומית
- אירופה של ימי הביניים

עיר (אורבניזציה)



קצת היסטוריה

- 1700 - 2800 לפנה"ס - תרבות עמק האינדוס
- 300 - 400 לפנה"ס - התרבות ההלניסטית
- התקופה הרומית
- אירופה של ימי הביניים

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עירור (אורבניזציה)



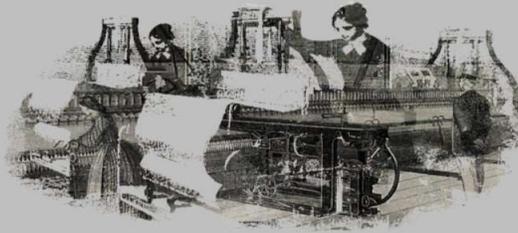
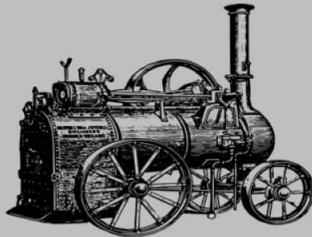
מפה של העיר ווילס (אנגליה) משנת 1610

קצת היסטוריה

- 1700 - 2800 לפנה"ס – תרבות עמק האינדוס
- 400 - 300 לפנה"ס – התרבות ההלניסטית
- התקופה הרומית
- אירופה של ימי הביניים

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

המהפכה התעשייתית



הגברת תהליך העירור במספר אופנים:

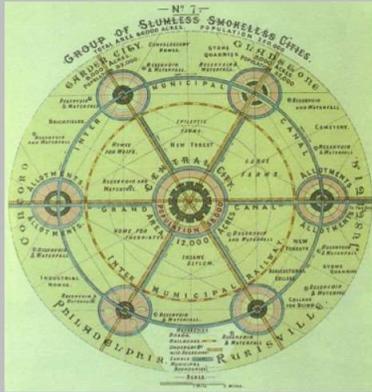
- גידול באוכלוסייה - ריבוי טבעי
- צמיחת המיכון ופס הייצור ההמוני ונטישת החקלאות
- גידול בכוח העבודה
- ריכוז מפעלים ותחבורה
- פיתוח המסחר והשירותים העסקיים
- התפתחות התרבות העירונית

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

עיר גנים

תאוריה שפותחה על ידי הפילוסוף אבנעזר הווארד באנגליה ב - 1898.

עיר גנים היא ניסיון לשילוב יתרונות הכפר עם יתרונות העיר במסגרת המרחב העירוני.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

זחילה עירונית \ פרבור (urban sprawl)

המעבר לפרברים, לפרפריה של העיר. התרחבות מהירה של ההיקף הגיאוגרפי של ערים ועיירות.

מאופיינות לרוב בדיוור מגורים בצפיפות נמוכה ותלות מוגברת בכלי רכב פרטי.

התפשטות עירונית נגרמת בחלקה מהצורך להכיל אוכלוסייה עירונית גדלה. יחד עם זאת, באזורים מטרופוליניים רבים

ההתפשטות נובעת מרצון להגדיל את מרחב המחיה.

מאופיינת ע"י הפרדת מרחבית בין מגורים לעומת אזורי תעשייה ומסחר.

זחילה עירונית מתקשרת לשימוש מוגבר באנרגיה, זיהום וגודש תנועה, ירידה בייחודיות הקהילה ובלידות חברתית.

בנוסף, על ידי הגדלת "טביעת הרגל" הפיזית והסביבתית של מטרופוליניים, התופעה מובילה להרס של בתי גידול לחיות בר

ושטחים טבעיים.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

י'ממות (commuting externalities)

תופעה בה אנשים המתגוררים ביישוב מסוים נוסעים מדי יום אל מקום עבודתם הנמצא ביישוב אחר, בדרך כלל בעיר גדולה בהשוואה למקום מגוריהם.

תופעת היוממות היא מסימניה של המהפכה התעשייתית, כאשר נגישות גבוהה לתחבורה יעילה מאפשרת לעובדים לעבוד במרחק רב מבתיהם.

התופעה מובילה לעלויות חברתיות הנובעות מריבוי נסיעות יומיומיות של משקי הבית מחוץ ליישוב מגוריהם.

בתל אביב למשל, מרבית העובדים הם יוממים המגיעים לעבודה מערים אחרות בגוש דן.

מצב הפוך מתקיים בערים שבהן מקורות תעסוקה מעטים, שם מתגוררים בדרך כלל יוממים רבים. ערים כאלו מכונות לעיתים "ערי שינה".

כלכלה עירונית

עיר שינה (Commuter town)

עיר המשמשת בעיקר למגורים. אין בה מסחר, תרבות, תעשייה או משרדים בהיקף משמעותי. בדרך כלל מרבית התושבים המתגוררים בערי שינה נוסעים לערים שכנות לצורך עבודתם, ועל כן מכונים יוממים.

- ההבחנה בין פרור לבין עיר שינה מטושטשת. פרורים מתפתחים באזורים סמוכים למרכזי תעסוקה, בעוד שבערי שינה אין עסקים גדולים.
- רוב תושבי ערי השינה נוסעים למרכזי תעסוקה, לעיתים אין רצף אורבני בין עיר שינה לבין עיר התעסוקה. ערי שינה עשויות לשכון באזורים כפריים או כפריים - למחצה.

כלכלה עירונית



מרכז עסקים ראשי - מע"ר (CBD - Central Business District)

המרכז העסקי - פיננסי ומינהלי של עיר.
ממוקם בדרך כלל בנקודה מרכזית, בזכות נגישות ודרכי התחבורה.
במרכז העסקים מתבצעת רוב הפעילות העסקית, בשטח זה קיימים מעט מאוד אזורי מגורים.
העסקים שמאכלסים את המע"ר כוללים בדר"כ בורסות למסחר בניירות-ערך, מרכזים של בנקים גדולים, חברות ביטוח ועוד.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



עירוב שימושים (Mixed-Use Development)

גישה תכנונית המשלבת פונקציות שונות במגרש או מתחם אחד, הכוללות לרוב גם מגורים. עירוב שימושים יכול להיות במבנה רב תכליתי הכולל מסחר, משרדים ומגורים או במבנה ציבורי הכולל פונקציות ציבוריות עם מסחריות וכדומה. מנוגדת במידה מסוימת ל"אזור".

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



ג'נטריפיקציה (Gentrification)

- תהליך עירוני, בדר"כ בלתי מתוכנן, של מעבר אוכלוסייה מהמעמד הבינוני והגבוה לשכונות חלשות. בעצם כך מתבצע שינוי מתמשך של אופי השכונה ודחיקת האוכלוסייה המקורית.
- פעמים רבות התהליך מלווה בהתחדשות עירונית.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



תהליך הג'נטריפיקציה

1. "חלוצים" - תושבים כגון אמנים ואדריכלים, בעלי ידע, זמן ונכונות לשפץ וליצור סביבה חיונית חברתית. הביקושים אינם גבוהים ומחירי הדיור הנמוכים. בנוסף מגיעה אוכלוסייה צעירה. החלוצים בדרך כלל מגלים סובלנות חברתית כלפי הדיירים הוותיקים של השכונה ומנסים להשתלב בה.
2. מגיעה אוכלוסייה מבוססת במחירים גבוהים מאלו ששולמו בשלב הראשון. קמים בשכונה עסקים התורמים לעניין בשכונה. חלקה היחסי של האוכלוסייה המבוססת גדל ונוצרים מתחים בין האוכלוסייה החדשה והוותיקה בשכונה. עליית מחירי הנדל"ן יוצרת דחיקה, של הוותיקים לשכונות אחרות.
3. נכנסים לשכונה אנשי עסקים, מתווכי דירות, קבלנים ומשקיעים גדולים. אלו מקפיצים עוד יותר את מחירי הנדל"ן, על הוותיקים מופעל לחץ למכור את נכסיהם ולעבור להתגורר בשכונות פחות "טרנדיות" אך עם דיור משופר וחדש. בשלב זה האוכלוסייה החדשה הופכת לרוב, והאוכלוסייה הוותיקה למיעוט.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



אגלומרציה (Agglomeration)

תופעה אשר מתארת ריכוז של עסקים מאותו ענף כלכלי במקום אחד, למשל רכוז חנויות לריהוט ביתי באזור תעשייה פולג, נתניה. לאגלומרציה יתרונות בשיווק, בריכוזיות סביב ספק משותף, מאגרי עובדים, ריכוזיות סביב העברת ידע, **זליגת מידע** (Knowledge spillover) ועוד.

להבדיל מכלכלת עיור המתייחסת לריכוז עסקים השייכים לענפים שונים במקום אחד וכלכלת לוקליזציה המתייחסת לריכוז עסקים השייכים לתעשייה אחת במקום אחד.

❖ במחקר משנת 2004 הוכיחו החוקרים אודרטך ופלדמן, כי קיים מתאם בין גודל ערים אוניברסיטאיות למספר הפטנטים שנרשמו על ידי ממצאים, כשהמסקנה הנובעת מכך מכוונת להעברת הידע בין הממצאים.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



עירוניות חדשה \ עירוניות מתחדשת (New Urbanism)

תכנון עירוני שמטרתו לבצע שינויים בהיבטים רבים בעיר לכיוון מקיים, קהילתי, אנושי ונוח להולכי רגל, כחלופה למגמות הפרבור ולתכנון עירוני מוטה רכב פרטי.

עירוניות ישנה (Old Urbanism)

מושג די חדש בעולם שהחל להתפשט לאחרונה במקביל ל"עירוניות חדשה", מטרתו לחזור אל סגנון החיים בערים הישנות והעתיקות, כן בדפוסים חיים, בדרך תכנון ובמחשבה.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



תופעת הנטישה (housing abandonment)

תופעת הנובעת מירידה בערכי הנכסים, מצב בו לבעלי הדירות לא כדאי להמשיך לגור להשכיר או לתחזק את הנכס.

גורמים

- בצד הביקוש
 - ✓ ירידה בהכנסת משקי הבית - מובילה לירידה בביקוש לדיור וכן לירידת מחירי הדירות בשוק.
 - ✓ הגדלת המס על דירות.
- בצד ההיצע,
 - ✓ קיטון בהיצע הדירות החדשות עשוי ולגרום לעליה במחירי דירות ישנות.
 - ✓ האטה באישור היתרי בנייה למגורים.
 - ✓ מיסוי על קבלנים.
 - ✓ צפי להתייקרות עלויות בניה.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



סגרגציה גאוגרפית

הפרדה גאוגרפית בין אוכלוסיות או סוגי שטח.
מתבטאת בחלוקה מרחבית לפי שימושי קרקע ופעילויות שונים או לפי קהילות ופרטים.

עיבוי עירוני (urban infill)

הליך התחדשות עירונית שבו ממשיכות להיבנות רקמות עירוניות גם במצב של רוויה, להבדיל מצמיחה של עיר על שטחים פתוחים בשוליה.
בא לידי ביטוי בבנייה צפופה וגבוהה בתוך המרקמים העירוניים הקיימים.
יחידות דיור מורחבות על חשבון גגות או שטחים פתוחים וצפיפות האוכלוסייה עולה.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית



יתרון להיקף (economies of scope)

יתרונות הנובעים מגידול במספר סוגי המוצרים.

יתרון להיקף מהווה סיבה לאסטרטגיות שיווקיות כגון חבילת מוצרים, קו מוצרים, ומיתוג של משפחת מוצרים.

- עשוי להתבטא גם ביעילות ההפצה - שליחת קו מוצרים למיקום אחד יוכל להיות יעיל יותר מאשר שליחת סוג של מוצר בודד לאותו מקום.
- עשוי להוביל לחיסכון בעלויות כתוצאה מתוצרים נלווים בתהליך הייצור.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

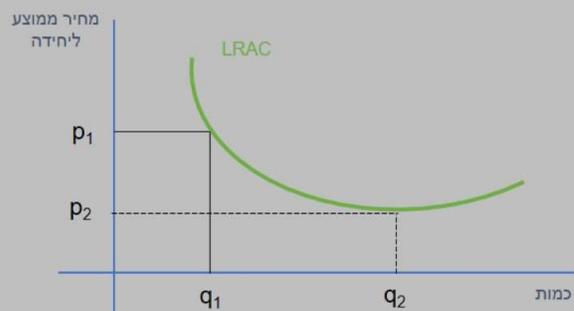
כלכלה עירונית



יתרון לגודל (scale economies)

מצב בו ארגון גדול נהנה מעדיפות על פני ארגון קטן יותר, מעצם היותו גדול יותר.

- מצב בו פעילות הארגון גדלה והעלויות קטנות.
- העלות הממוצעת ליחידה בטווח הארוך יורדת עם העלייה בתפוקה, כיוון שסך העלויות מתפרשות על כמות גדולה יותר של מוצרים.



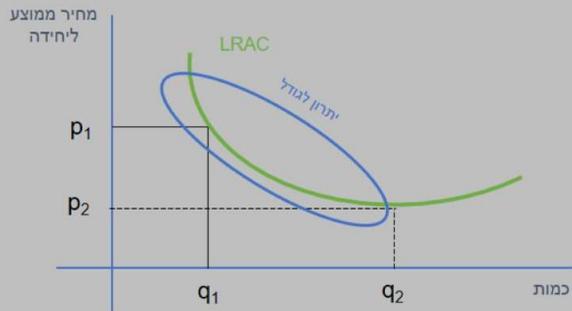
long run average cost - LRAC •

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

יתרון לגודל (scale economies)

- מצב בו ארגון גדול נהנה מעדיפות על פני ארגון קטן יותר, מעצם היותו גדול יותר.
- מצב בו פעילות הארגון גדלה והעלויות קטנות.
- העלות הממוצעת ליחידה בטווח הארוך יורדת עם העלייה בתפוקה, כיוון שסך העלויות מתפרשות על כמות גדולה יותר של מוצרים.



long run average cost - LRAC

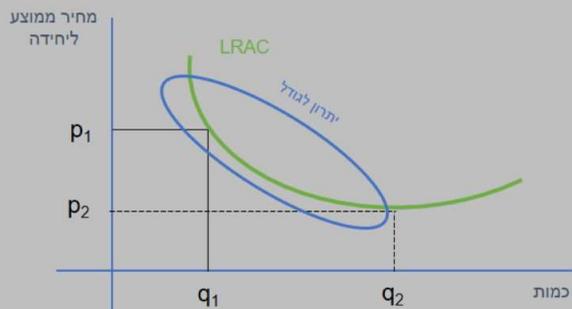
כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

יתרון לגודל (scale economies)

גורמים

- התמחות בעבודה
- טכנולוגיה חדשה.
- כוח קנייה שבעזרתו משיגים עסקה טובה יותר מהספקים.
- סך העלויות מתפרש על כמות גדולה יותר של יחידות ייצור.



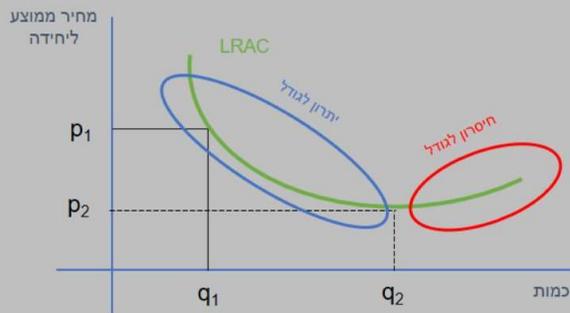
long run average cost - LRAC

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

חיסרון לגודל (Discale economies)

- מצב בו ארגון גדול סובל מחיסרון על פני ארגון קטן יותר, מעצם היותו גדול יותר.
- כאשר עלויות מסוימות של העסק עולות בצורה רבה יותר לעומת העלייה בגודל.
- העלות הממוצעת ליחידה לטווח הארוך עולה עם עלייה בתפוקה.



long run average cost - LRAC

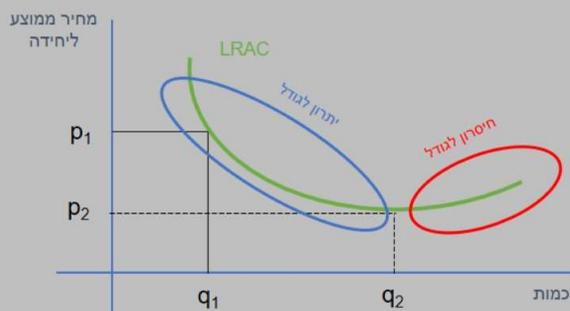
כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

חיסרון לגודל (Discale economies)

גורמים

- קושי בניהול ארגון גדול.
- עובדים בארגון גדול עשויים להרגיש פחות מחויבים.
- לחץ על אספקה של חומרי גלם עלול להעלות את מחירי התשומות.
- רגולציה הדוקה.



long run average cost - LRAC

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין